

LUXEMBURG — STEUERLICHE ÜBERLEGUNGEN ZU KURZFRISTIGEN VERMIETUNGEN

Die folgenden Informationen sollen Ihnen als Leitfaden zur Erlangung eines Grundverständnisses der steuerlichen Anforderungen dienen, die Sie unter Umständen erfüllen müssen, wenn Sie kurzfristige Unterkünfte in Luxemburg vermieten.

Steuern sind eine knifflige Angelegenheit, und es ist wichtig, dass Sie jederzeit mit den aktuell geltenden Steuervorschriften vertraut sind und diese auch einhalten. Sie sind für die rechtzeitige Vorbereitung und fristgerechte Einreichung der Unterlagen sowie für die pünktliche Zahlung der Steuern verantwortlich.

Wenn Sie kurzfristige Unterkünfte in Luxemburg anbieten, müssen Sie sicherstellen, dass Sie die folgenden Steuerarten verstehen und jene Steuern entrichten, die Sie betreffen.

- Einkommensteuer
- Mehrwertsteuer (MwSt.)

Wir bitten Sie um Verständnis, dass diese Informationen nicht umfassend sind und keine Rechtsberatung ersetzen. Wenn Sie Fragen zu Ihren Steuerverpflichtungen haben, bitten wir Sie, lokale Behörden zurate zu ziehen oder qualifizierte Fachleute um Rat zu fragen.

Bitte beachten Sie, dass wir diese Informationen nicht laufend aktualisieren. Deshalb müssen Sie prüfen, ob die Gesetze und Verfahren nicht vor Kurzem geändert wurden.

EINKOMMENSTEUER

Wenn eine Einzelperson Einkünfte in Luxemburg hat, muss sie unter Umständen einen Teil dieser Einkünfte als Steuern an die luxemburgische Steuerverwaltung entrichten. Nachfolgend finden Sie einen Überblick über die Steuern, die auf Einkünfte aus kurzfristigen Vermietungen in Luxemburg gegebenenfalls erhoben werden. Außerdem erfahren Sie, wie diese Steuern an die luxemburgische Steuerverwaltung entrichtet werden können.

Das luxemburgische Steuerjahr dauert vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.

Einkommensteuerpflichtige Einkünfte in Luxemburg

Wenn Ihre Mieterträge € 600 übersteigen, ist der gesamte Wert zu erklären und somit steuerpflichtig. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass keine Steuern zu entrichten sind. Dies ist der Fall, wenn das steuerpflichtige Gesamteinkommen (einschließlich der sonstigen Einkünfte) niedriger ist als die erste Steuerstufe (dies hängt von der Familiensituation des Steuerzahlers ab).

Die Steuersätze betragen zwischen 0 % und 42 %, und der zusätzlich zu entrichtende Beitrag für den Beschäftigungsfonds beläuft sich, abhängig von der Höhe der steuerpflichtigen Einkünfte, auf 7 % oder 9 % (ausgerechnet auf den Steuerbetrag). Deshalb beträgt der effektive Spitzensteuersatz 45,78 % (42 % x 1,09).

Darüber hinaus ist ein Beitrag zur Pflegeversicherung in Höhe von 1,4 % zu entrichten.

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf der [Webseite](#) der luxemburgischen Steuerverwaltung.

Erklärung von Steuern in Luxemburg

Um in Luxemburg eine Steuererklärung einzureichen, müssen Sie den Vordruck 100 (Einkommensteuererklärung) bzw. den Vordruck 163 (Lohnsteuerjahresausgleich) ausfüllen. Wenn Sie Mieterträge erwirtschaften, müssen Sie zudem die Anlage 190 (Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von bebauten Grundstücken) ausfüllen und diese Ihrer Einkommensteuererklärung (Vordruck 100) beifügen.

Die Einkommensteuererklärung wird in der Regel in Papierform ausgefüllt und per Post an die Steuerverwaltung geschickt.

Einkommensteuererklärung — Einreichungsfrist

Die Frist für die Einreichung eines Vordrucks 100 für das Steuerjahr ist der 31. März des Jahres, das auf das Ende des Steuerjahrs folgt. Diese Frist wird automatisch ohne Strafzahlungen oder Zinsen bis zum 31. Dezember des Jahres, das auf das Steuerjahr folgt, verlängert.

Die Frist für die Einreichung eines Vordrucks 163 ist der 31. Dezember des Jahres, das auf das Ende des Steuerjahrs folgt. Diese Frist kann nicht verlängert werden.

Einkommensteuererklärung — Zahlungsfrist

Die Steuerverwaltung legt die Höhe der Steuerschuld fest. Wenn ein Vordruck 100 eingereicht wird, stellt die Steuerverwaltung einen Steuerbescheid aus, der die noch zu zahlenden oder rückzuerstattenden Steuern enthält. Die Frist für die Zahlung der Steuern endet 1 Monat nach der Ausstellung des Steuerbescheids durch die Steuerverwaltung.

Bei der Einreichung eines Vordrucks 163 stellt die Steuerverwaltung keinen Steuerbescheid aus, sondern überweist den rückzuerstattenden Betrag sofort auf das Bankkonto, das im Vordruck angegeben wurde.

Luxemburgische Steuerverwaltung — Kontaktinformationen

Welche Veranlagungsstelle für die Bearbeitung zuständig ist, hängt von Ihrem Wohnort und dem eingereichten Formular ab. Nachfolgend finden Sie einen Link zur Webseite der luxemburgischen Steuerverwaltung.

<https://impotsdirects.public.lu/fr/profil/organigramme.html>

Luxemburgische Einkommensteuersätze

In Luxemburg gelten progressive Einkommensteuersätze von 0 % bis 45,78 %. Darüber hinaus ist ein Beitrag zur Pflegeversicherung in Höhe von 1,4 % zu entrichten.

Typische Ausgaben im Zusammenhang mit kurzfristigen Vermietungen, die von den Einkünften einer Privatperson abzugsfähig sind

Grundsätzlich sind in Bezug auf vermietete Immobilien sämtliche Kosten abzugsfähig, die mit den Einkünften in Zusammenhang stehen (z. B. die Zinsen für zum Erwerb der Immobilie aufgenommene Darlehen, Versicherungskosten usw.).

Nicht ganz eindeutig ist jedoch, wie es sich mit der Besteuerung bei kurzfristig vermieteten Immobilien verhält, die normalerweise als Haupt- oder Nebenwohnung genutzt werden. Wir nehmen an, dass eine Unterscheidung zwischen den Zeiträumen, in denen die Immobilie vermietet (oder zur Miete ausgeschrieben) ist, und anderen Zeiträumen vorgenommen wird. Dann müssten die Ausgaben zwischen diesen Zeiträumen aufgeteilt werden. Für die Haupt- bzw. Nebenwohnung sind im Allgemeinen keine Kosten abzugsfähig. Für die Hauptwohnung sind lediglich die Zinsen auf Immobiliendarlehen abzugsfähig, sofern sie eine jährliche Höchstgrenze nicht übersteigen.

Wenn Sie Zweifel haben, ob und wie Ihre Einkünfte in Luxemburg zu versteuern sind, empfehlen wir Ihnen, sich an einen Steuerberater zu wenden.

Mögliche Abzüge für die steuerliche Abschreibung (z. B. Anlagenabschreibungen/ Abnutzung)

Wenn die Einkünfte zu Einkünften aus Mieterträgen zählen, gilt eine Abschreibung in Höhe von 2 %, 3 % oder 6 % des Kaufpreises (abzüglich des Grundstückspreises und Zusatz der Tilgungskosten). Der anzuwendende Prozentsatz richtet sich nach dem Baujahr der Immobilie.

Pflichten betreffend die luxemburgische Einkommensteuer für nichtansässige natürliche Personen

Wenn Sie nicht in Luxemburg ansässig sind und Erträge aus der Vermietung einer in Luxemburg belegenen Immobilie in Höhe von über € 600 erwirtschaften, müssen Sie in Luxemburg eine Einkommensteuererklärung einreichen.

Pflichten betreffend die luxemburgische Einkommensteuer für in Luxemburg ansässige natürliche Personen, die ausländische Mieterträge erhalten

Wenn Sie in Luxemburg steuerlich ansässig sind und Erträge aus der Vermietung einer im Ausland belegenen Immobilie in Höhe von über € 600 erwirtschaften, müssen Sie diese Einkünfte in Ihrer Einkommensteuererklärung angeben. Diese Einkünfte sind in Luxemburg steuerfrei, werden jedoch bei der Festlegung des globalen effektiven Steuersatzes berücksichtigt, der ausschließlich auf Einkünfte aus Luxemburg anwendbar ist („Steuerbefreiung mit Progressionsvorbehalt“).

Zu zahlende allgemeine Grundsteuer

Es ist jeder luxemburgischen Gemeinde erlaubt, eine Gemeindesteuer (Grundsteuer) auf die Immobilien in ihrem Gemeindegebiet zu erheben. Die Grundsteuer wird, ungeachtet der Nutzung der Immobilie (als Privatwohnung, zur gewerblichen Nutzung, zur Mischnutzung usw.) oder der Finanzierungsquellen des Steuerzahlers für den Kauf der Immobilie, auf den Grundbesitz erhoben.

Die Person, die am 1. Januar der Eigentümer der Immobilie ist, muss die Grundsteuer für das gesamte Jahr entrichten. Die Gemeinde, in der die Immobilie belegen ist, schickt dem Eigentümer jährlich einen Grundsteuerbescheid, der den zu zahlenden Betrag und den Zahlungszeitplan enthält. Gewöhnlich ist die Grundsteuer vierteljährlich am 15. Februar, am 15. Mai, am 15. August und am 15. November zu entrichten. Da die Einheitswerte, die den Immobilien zugewiesen werden, auf alten Tabellen beruhen, sind sie normalerweise sehr niedrig, weshalb die Grundsteuer ebenfalls sehr niedrig ist.

Kapitalsteuern in Luxemburg

Veräußerungsgewinne aus Immobilien werden wie ordentliche Erträge zu den üblichen Einkommensteuersätzen versteuert, wenn dieser Verkauf höchstens 2 Jahre nach dem Erwerb der Immobilie erfolgt. Gewinne aus dem Verkauf einer Immobilie werden mit der Hälfte der üblichen Einkommensteuersätze besteuert, wenn dieser Verkauf mehr als 2 Jahre nach dem Erwerb der Immobilie erfolgt.

Bis Ende des Jahres 2018 findet eine vorübergehende Maßnahme betreffend die Veräußerungsgewinne auf Immobilien Anwendung, die sich vor ihrem Verkauf für mehr als 2 Jahre im Eigentum des Verkäufers befanden: Diese Veräußerungsgewinne werden mit einem Viertel der üblichen Einkommensteuersätze besteuert, falls die verkaufte Immobilie Teil des Privatvermögens des Steuerzahlers gewesen ist. Die ersten € 50.000 steuerpflichtiger langfristiger Veräußerungsgewinne (€ 100.000 für Paare, die gemeinsam besteuert werden) sind innerhalb eines Zeitraums von 11 Jahren steuerfrei.

Alle Gewinne im Zusammenhang mit dem Verkauf des Hauptwohnsitzes sind steuerfrei.

Beispiel zur Berechnung der Steuerlast		
Zoé ist Eigentümerin eines Hauses mit 2 Schlafzimmern in Luxemburg. Sie vermietet an Wochenenden gelegentlich ihr Gästezimmer.		
Für das Jahr 2018 betragen ihre Bruttoeinkünfte aus der Vermietung insgesamt € 7.000.		
Im Zusammenhang mit diesem Haus musste Zoé im Jahr 2018 für die folgenden Kosten aufkommen: Gebäudeversicherung € 500, Grundsteuer € 350, Hypothekenzinsen € 2.500 und Strom € 600.		
		€
Bruttoeinkünfte aus der Vermietung		7.000

<i>Abzüglich der abzugsfähigen Kosten:</i>		
	Gebäudeversicherung	(500)
	Grundsteuer	(350)
	Hypothekenzinsen	(2.500)
	Strom	(600)
Steuerpflichtige Mieteinkünfte		3.050

MEHRWERTSTEUER

Die Mehrwertsteuer kann ein kompliziertes Thema sein. Daher sollten Sie sich ausreichend Zeit nehmen, um die Regeln zu verstehen, da diese Regeln für Sie und für Ihre spezifische Situation gelten.

Vereinfacht gesagt ist die Mehrwertsteuer (MwSt.) in Luxemburg eine Verbrauchsteuer. Die meisten Güter und Dienstleistungen, die in Luxemburg angeboten bzw. erbracht werden, sind mehrwertsteuerpflichtig.

Eine Person, die in Luxemburg Güter anbietet bzw. Dienstleistungen erbringt, muss MwSt. ausweisen und diese MwSt. an die luxemburgische Steuerverwaltung abführen. Wie bei allen anderen Steuerarten empfehlen wir Ihnen, sich in Bezug auf Ihre möglichen mehrwertsteuerlichen Pflichten den Rat eines Steuerberaters einzuholen.

Wenn Sie gegenwärtig ein Zimmer in Luxemburg an Gäste vermieten, müssen Sie möglicherweise MwSt. auf Ihren Mietpreis erheben und diese MwSt. an die luxemburgische Mehrwertsteuerverwaltung abführen. Da Airbnb das Mietobjekt nicht zur Verfügung stellt, obliegt es dem Eigentümer, die örtlichen mehrwertsteuerlichen Pflichten bezüglich der Vermietung zu befolgen.

Muss ich von meinen Gästen Mehrwertsteuer verlangen, wenn ich kurzfristige Unterkünfte in Luxemburg vermiete?

Im Allgemeinen müssen Privatpersonen, von denen angenommen wird, dass sie in Luxemburg eine gewerbliche Tätigkeit ausüben, MwSt. auf ihre Leistungen erheben, sobald sie die Kriterien für die Anmeldung zur MwSt. erfüllen.

Gegenwärtig müssen Sie sich in Luxemburg zur MwSt. anmelden, wenn Sie innerhalb eines ununterbrochenen Zeitraums von zwölf Monaten Dienstleistungen im Wert von € 30.000 erbringen. Deshalb müssen Sie sich zur MwSt. anmelden, wenn Sie kurzfristige Unterkünfte vermieten und diesen Grenzwert überschreiten. Wenn Ihr Umsatz niedriger ist, können Sie gegebenenfalls die Kleinunternehmerregelung in Anspruch nehmen. Wir empfehlen Ihnen, sich mit einem ortsansässigen Steuerberater in Verbindung zu setzen, um herauszufinden, ob diese Regelung auf Sie zutrifft.

Wenn Sie eine Privatperson sind, die nicht in Luxemburg ansässig ist, ihre zu vermietende Unterkunft jedoch in Luxemburg belegen ist, sollten Sie in Erwägung ziehen, sich zur MwSt. anzumelden, da für Sie in diesem Fall kein Grenzwert gilt.

Wenn Sie Hilfe bei der Bestimmung benötigen, ob Sie sich zur MwSt. anmelden und MwSt. erheben müssen, empfehlen wir Ihnen, mit einem Steuerberater Kontakt aufzunehmen.

Weitere Informationen bezüglich der Anmeldung zur MwSt. finden Sie auf der Website der luxemburgischen Mehrwertsteuerverwaltung (AED).

Ich bin mehrwertsteuerpflichtig. Wie lege ich fest, wie viel Mehrwertsteuer ich von meinen Gästen erheben muss?

Die Mehrwertsteuersätze unterscheiden sich zwischen den einzelnen Ländern und werden regelmäßig angepasst. Wir empfehlen Ihnen, sich regelmäßig bei den örtlichen Steuerbehörden zu erkundigen, um Auskunft über die aktuellen Mehrwertsteuersätze des Landes zu erhalten, in dem Sie MwSt. entrichten müssen.

So lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments der beispielsweise in Luxemburg auf die Bereitstellung von Ferienunterkünften anwendbare Mehrwertsteuersatz bei 3 %. Eine Ferienunterkunft ist eine Unterkunft, die als vorübergehend angesehen wird.

Jedoch gelten in Luxemburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch andere Mehrwertsteuersätze. Deshalb empfehlen wir Ihnen, den anwendbaren Mehrwertsteuersatz mit einem ortsansässigen Steuerberater abzuklären.

Ich bin mehrwertsteuerpflichtig. Wie erhebe ich die Mehrwertsteuer von meinen Gästen?

Wenn Sie feststellen, dass Sie MwSt. auf die Leistungen erheben müssen, die Sie für Ihre Gäste erbringen, denken Sie bitte daran, dass Sie diese mittels einer periodischen Mehrwertsteuererklärung an die Mehrwertsteuerverwaltung melden und abführen müssen. In Luxemburg erfolgt die Mehrwertsteuererklärung, abhängig von der Höhe Ihres Umsatzes, jährlich, vierteljährlich oder monatlich. Wenn Ihr Umsatz unter € 112.000 liegt, müssen Sie unter Umständen nur eine jährliche Mehrwertsteuererklärung einreichen. Wenn Ihr Umsatz zwischen € 112.000 und € 620.000 liegt, müssen Sie unter Umständen vierteljährliche Mehrwertsteuererklärungen sowie eine jährliche zusammenfassende Mehrwertsteuererklärung einreichen. Wenn Ihr Umsatz über € 620.000 liegt, müssen Sie unter Umständen monatliche Mehrwertsteuererklärungen sowie eine jährliche zusammenfassende Mehrwertsteuererklärung einreichen.

Die jährlichen Mehrwertsteuererklärungen sind bis zum 28. Februar des Folgejahres einzureichen. Sie können jedoch gegebenenfalls von einer Verlängerung der Frist bis zum 31. Oktober profitieren. Die vierteljährlichen und die monatlichen Mehrwertsteuererklärungen sind bis zum 15. des Monats einzureichen, der auf das Ende des jeweiligen Zeitraums folgt (die Mehrwertsteuererklärung für den Monat Januar ist z. B. bis zum 15. Februar einzureichen). Sie können jedoch gegebenenfalls von einer Verlängerung der Frist von 2 Monaten profitieren. Die jährlichen zusammenfassenden Mehrwertsteuererklärungen sind bis zum 30. April des Folgejahres einzureichen (bitte beachten Sie, dass diese Frist nur gilt, wenn Sie auch periodische Erklärungen abgeben). Sie können jedoch gegebenenfalls von einer Verlängerung der Frist bis zum 31. Dezember profitieren.

Einige Formalitäten können unter Umständen notwendig sein, wie z. B. die Ausstellung einer Quittung oder einer Rechnung für Ihre Gäste. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Zusätzliche Informationen zur Einreichung der Mehrwertsteuererklärungen erhalten Sie auf der Website der luxemburgischen Mehrwertsteuerverwaltung.

Sie müssen möglicherweise ebenfalls Vorschriften bezüglich der Angabe von Preisen mit oder ohne MwSt. einhalten. Wir empfehlen Ihnen, Ihre Pflichten im Zusammenhang mit der

Preisangabe und die anwendbaren Rechnungsvorschriften mit einem ortsansässigen Steuerberater zu besprechen.